



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 893
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 1 AS
Forretningsadresse: c/o Urban Apartments AS
Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Løvsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 984 395	7 222 970
Sum inntekter		5 984 395	7 222 970
Kostnader			
Annen driftskostnad		4 217 731	1 749 220
Sum kostnader		4 217 731	1 749 220
Driftsresultat		1 766 663	5 473 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			1 942 784
Sum finansinntekter			1 942 784
Annen rentekostnad		2 202 236	1 621 137
Sum finanskostnader		2 202 236	1 621 137
Netto finans		-2 202 236	321 647
Resultat før skattekostnad		-435 572	5 795 397
Skattekostnad på resultat	3	-95 826	1 274 988
Årsresultat		-339 746	4 520 409
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-339 746	4 520 409
Totalresultat		-339 746	4 520 409
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-169 747	-2 680 946
Avgitt konsernbidrag			7 119 405
Avsatt til annen egenkapital			81 950
Overført fra annen egenkapital		-169 999	
Sum overføringer og disponeringer	4	-339 746	4 520 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	270 513	174 687
Sum immaterielle eiendeler		270 513	174 687
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	54 208 832	54 208 832
Sum varige driftsmidler		54 208 832	54 208 832
Sum anleggsmidler		54 479 345	54 383 519
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			82 400
Andre kortsiktige fordringer		56 443	16 536
Konsernfordringer	6	169 747	3 594 864
Sum fordringer		226 190	3 693 800
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		231 643	9 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 643	9 663
Sum omløpsmidler		457 833	3 703 462
SUM EIENDELER		54 937 178	58 086 982
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 323	178 322
Sum opptjent egenkapital		8 323	178 322
Sum egenkapital	4	30 000	200 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	47 352 426	48 881 975
Sum annen langsiktig gjeld		47 352 426	48 881 975
Sum langsiktig gjeld		47 352 426	48 881 975
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 002 374	66 804
Kortsiktig konserngjeld	6	4 940 462	8 400 758
Annen kortsiktig gjeld		611 916	537 445
Sum kortsiktig gjeld		7 554 752	9 005 007
Sum gjeld		54 907 178	57 886 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 937 178	58 086 982
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		103 740 000	288 740 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 531024

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 886 893
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URBAN BOLIG 1 AS
Forretningsadresse: c/o Urban Apartments AS
Toftes gate 45
0552 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Løvsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 918 886 893
URBAN BOLIG 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 984 395	7 222 970
Sum inntekter		5 984 395	7 222 970
Kostnader			
Annen driftskostnad		4 217 731	1 749 220
Sum kostnader		4 217 731	1 749 220
Driftsresultat		1 766 663	5 473 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			1 942 784
Sum finansinntekter			1 942 784
Annen rentekostnad		2 202 236	1 621 137
Sum finanskostnader		2 202 236	1 621 137
Netto finans		-2 202 236	321 647
Resultat før skattekostnad		-435 572	5 795 397
Skattekostnad på resultat	3	-95 826	1 274 988
Årsresultat		-339 746	4 520 409
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-339 746	4 520 409
Totalresultat		-339 746	4 520 409
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-169 747	-2 680 946
Avgitt konsernbidrag			7 119 405
Avsatt til annen egenkapital			81 950
Overført fra annen egenkapital		-169 999	
Sum overføringer og disponeringer	4	-339 746	4 520 409



Organisasjonsnr: 918 886 893
URBAN BOLIG 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 270 513 174 687
Sum immaterielle eiendeler 270 513 174 687

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 8 54 208 832 54 208 832
Sum varige driftsmidler 54 208 832 54 208 832

Sum anleggsmidler 54 479 345 54 383 519

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 82 400
Andre kortsiktige
fordringer 56 443 16 536
Konsernfordringer 6 169 747 3 594 864
Sum fordringer 226 190 3 693 800

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 231 643 9 663
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 231 643 9 663

Sum omløpsmidler 457 833 3 703 462

SUM EIENDELER 54 937 178 58 086 982

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 5 30 000 30 000
Annen innskutt egenkapital -8 323 -8 323
Sum innskutt egenkapital 21 678 21 678

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 323 178 322
Sum opptjent egenkapital 8 323 178 322

Sum egenkapital 4 30 000 200 000



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	47 352 426	48 881 975
Sum annen langsiktig gjeld		47 352 426	48 881 975
Sum langsiktig gjeld		47 352 426	48 881 975
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		2 002 374	66 804
Kortsiktig konserngjeld	6	4 940 462	8 400 758
Annen kortsiktig gjeld		611 916	537 445
Sum kortsiktig gjeld		7 554 752	9 005 007
Sum gjeld		54 907 178	57 886 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 937 178	58 086 982
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		103 740 000	288 740 000



Organisasjonsnr: 918 886 893
URBAN BOLIG 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Urban Bolig 1 AS

NOTER 2024

Note 1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres med nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessig og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet og nettoført.

Note 2. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	-	-
Arbeidsgiveravgift	-	-
Pensjon	-	-
Andre ytelser	-	-
Sum	-	-
Antall ansatte	-	-

Note 3. Skattekostnader

Skattekostnader i regnskapet består av følgende poster:

Betalbar skatt	0
Skatt konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	-95 826
Skattekostnad	-95 826

Utsatt skatt av midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller knyttet til	2023	2024	Endring
Sum positive forskjeller	-794 032	-1 229 604	435 572
Sum negative forskjeller	0	0	0
Netto forskjeller	-794 032	-1 229 604	435 572
Skattereduserende forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-794 032	-1 229 604	435 572
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-)	31.12	-174 687	-270 513
			95 826



Note 4. Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum Egenkapital
01.01.	30 000	-8 323	178 322	200 000
Årets resultat			-339 746	-339 746
Konsernbidrag			169 747	169 747
31.12.	30 000	-8 323	8 323	30 000

Konsernbidrag er mottatt fra mor Urban Bolig Holding AS uten skattemessig effekt kr 169 747.

Note 5. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjeeiere:	Rolle	Antall aksjer:	Pålydende:	Totalt:
Urban Bolig Holding AS		300	100	30 000
Totalt		<u>300</u>	<u>100</u>	<u>30 000</u>

Note 6. Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring til Mor Urban Bolig Holding AS på kr 169 747. Beløpet gjelder i sin helhet konsernbidrag. (se note 4)

Gjeld til Mor Urban Bolig Holding AS på kr 4 940 462.

Note 7 Fortsatt drift

Forutsetningen vedrørende fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 8 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost 1.1	54 992 586
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>54 992 586</u>
Oppskrevet før 1.1	
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-783 754
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>54 208 832</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>

Eiendommen består av leiligheter som ikke avskrives.
Av eiendommens verdi er tomten kr 15 870 000,-.

Note 9 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2024		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 180 947		
Pantstillelser og lignende:	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet:	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 352 426	Tomter, bygninger	54 208 832
Pantstillelser	103 740 000		



Velle Revisjon AS

Til generalforsamlingen i Urban Bolig 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urban Bolig 1 AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
www.vellerevisjon.no revisors oppgaver og plikter

Besøksadresse:
Nedre Skøyen Vei 16, 0276 OSLO
Leirvikodden 11, 4513 MANDAL

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

Org.nr: 992 985 135 MVA
Tlf: 40 299 299
Epost: post@vellerevisjon.no



Velle Revisjon AS

Oslo, 11. april 2025

Velle Revisjon AS org.nr 992 985 135

Sindre Velle

Statsautorisert revisor

Besøksadresse:
Nedre Skøyen Vei 16, 0276 OSLO
Leirvikodden 11, 4513 MANDAL

Postadresse:
Leirvikodden 11
4513 MANDAL
Medlem av Den Norske Revisorforening

Org.nr: 992 985 135 MVA
Tlf: 40 299 299
Epost: post@vellerevisjon.no



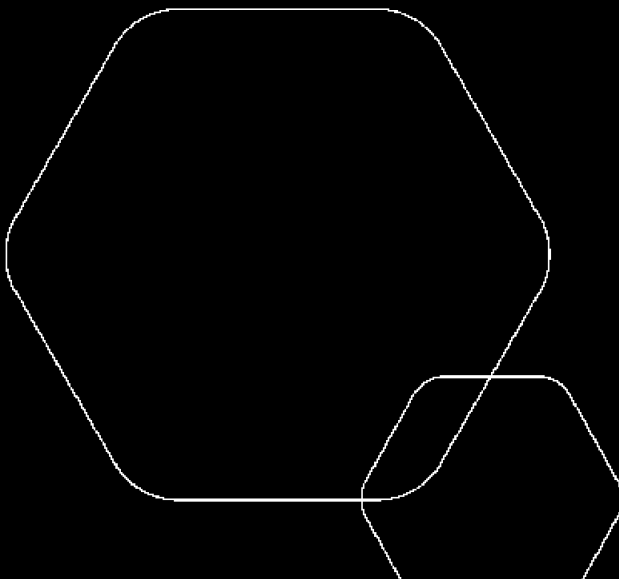
BankID Signing
Thomas Løvslund
2025-04-10



Årsregnskap 2024

Urban Bolig 1 AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 918 886 893



RESULTATREGNSKAP

URBAN BOLIG 1 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		5 984 395	7 222 970
Sum driftsinntekter		5 984 395	7 222 970
Annen driftskostnad		4 217 731	1 749 220
Sum driftskostnader		4 217 731	1 749 220
Driftsresultat		1 766 663	5 473 750
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		0	1 942 784
Annen rentekostnad		2 202 236	1 621 137
Resultat av finansposter		-2 202 236	321 647
Resultat før skattekostnad		-435 572	5 795 397
Skattekostnad på resultat	3	-95 826	1 274 988
Resultat		-339 746	4 520 409
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-339 746	4 520 409
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		169 747	2 680 946
Avsatt konsernbidrag		0	7 119 405
Avsatt til annen egenkapital		0	81 950
Overført fra annen egenkapital		169 999	0
Sum overføringer	4	-339 746	4 520 409



BALANSE

URBAN BOLIG 1 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	270 513	174 687
Sum immaterielle eiendeler		270 513	174 687
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	54 208 832	54 208 832
Sum varige driftsmidler		54 208 832	54 208 832
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		54 479 345	54 383 519
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	82 400
Andre kortsiktige fordringer		56 443	16 536
Konsernfordringer	6	169 747	3 594 864
Sum fordringer		226 190	3 693 800
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		231 643	9 663
Sum omløpsmidler		457 833	3 703 462
Sum eiendeler		54 937 178	58 086 982



BALANSE

URBAN BOLIG 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 323	-8 323
Sum innskutt egenkapital		21 678	21 678
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		8 323	178 322
Sum opptjent egenkapital		8 323	178 322
Sum egenkapital	4	30 000	200 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	47 352 426	48 881 975
Sum annen langsiktig gjeld		47 352 426	48 881 975
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 002 374	66 804
Konserngjeld	6	4 940 462	8 400 758
Annen kortsiktig gjeld		611 916	537 445
Sum kortsiktig gjeld		7 554 752	9 005 007
Sum gjeld		54 907 178	57 886 982
Sum egenkapital og gjeld		54 937 178	58 086 982
Pantstillelser		103 740 000	288 740 000

Oslo, 10.04.2025
Styret i Urban Bolig 1 AS

Thomas Løvslund
styreleder